

# **Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) vom 24.08.2023**

Die Stadt Ansbach erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250) folgende Satzung:

## **Inhaltsübersicht**

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Anzahl der notwendigen Stellplätze
- § 3 Lage und Gestaltung der Stellplätze, Mindestflächen
- § 4 Stellplätze auf einem Grundstück in der Nähe
- § 5 Ablösung der Stellplatzpflicht
- § 6 Ablösebeträge, Einteilung der Zonen
- § 7 Abweichungen
- § 8 Inkrafttreten

## **§ 1 Geltungsbereich**

(1) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet für die Herstellung und Bereithaltung von genehmigungspflichtigen, genehmigungsfrei gestellten und verfahrensfreien Kraftfahrzeugstellplätzen. Sie regelt insbesondere den nach Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 u. 2 BayBO erforderlichen Stellplatzbedarf, die Gestaltung von Stellplätzen sowie die Ablösung der Stellplatzpflicht gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO. Sie gilt auch für verfahrensfreie Bauvorhaben sowie für Bauvorhaben, die von der Genehmigung freigestellt sind. Die Satzung ist bei Bauvorhaben im Sinne des Art. 73 Abs. 1 und 5 BayBO entsprechend anzuwenden, wenn solche Bauvorhaben der Zustimmung der Regierung bedürfen oder diese nach Art. 73 Abs. 1 Satz 3 entfällt.

(2) Diese Satzung findet keine Anwendung, soweit in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Sonderregelungen bestehen.

## **§ 2 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

(1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Richtzahlenliste zu ermitteln, die als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung ist. Entsprechend der jeweiligen Nutzung ist rechnerisch auf 2 Stellen hinter dem Komma die jeweilige Stellplatzzahl zu ermitteln und durch Auf- bzw. Abrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Aufzurunden ist, wenn die nachfolgende Dezimalstelle mindestens oder größer 5 ist; andernfalls ist abzurunden. Bei Vorhaben unterschiedlicher Nutzungen ist der Stellplatzbedarf jeder einzelnen Nutzung zu nächst ohne Anwendung der Rundungsregel nach Satz 3 auf zwei Dezimalstellen nach dem Komma zu ermitteln. Die auf zwei Dezimalstellen ermittelten Werte sind zu addieren und dann entsprechend Satz 3 als ganze Zahl festzusetzen.

(2) Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist regelmäßig von dem Einstellbedarf für zweispurige Kraftfahrzeuge auszugehen.; Autobusse, Lastkraftwagen, Liefer- und Betriebsfahrzeuge sind entsprechend zu berücksichtigen. Die dafür erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Bei Bedarf sind zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten für einspurige Kraftfahrzeuge anzuordnen.

(3) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht.

(4) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Vorhaben, die in der Richtzahlenliste nicht erfasst sind, ist nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Vorhaben mit vergleichbarem Bedarf zu ermitteln.

(5) Bei Änderungen baulicher Anlagen oder ihrer Benutzung sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze den durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr aufnehmen können (Art. 47 Abs 1 BayBO). Der verursachte Mehrbedarf ist durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der künftigen Nutzung und des genehmigten Altbestands zu ermitteln. Dabei ist auch im Hinblick auf den Altbestand auf die aktuelle Rechtslage abzustellen. Zu rechnen ist demnach sowohl für den Altbestand als auch für die künftige Nutzung jeweils mit den aktuellen Werten der Richtzahlenliste.

(6) Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (keine sog. "gefangenen" Stellplätze). Dies gilt nicht bei Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohneinheiten. Die Stauraumvorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung bleiben unberührt.

(7) Die bauaufsichtliche Genehmigung ist mit der Nebenbestimmung zu verbinden, dass spätestens bis zur Bezugsfertigstellung oder zur abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Stell-

plätze auf dem Baugrundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen sind oder der Stellplatzablösevertrag zu erfüllen ist. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze bestimmt sich nach dem Stellplatzbedarf gemäß Abs. 1 bis 5.

### **§ 3 Lage und Gestaltung der Stellplätze, Mindestflächen**

(1) Kraftfahrzeugstellplätze sind in Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollen offene Befestigungsarten (z.B. Schotter- oder Pflasterrasen) verwendet werden soweit nicht betriebliche Gründe eine andere Befestigungsart erfordern.

(2) Die Abmessungen der Stellplätze und Fahrgassen richten sich analog nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

(3) Stellplätze, die für eine Benutzung von Lkw's oder Omnibussen vorgesehen sind, müssen in ihren Abmessungen entsprechend der Fahrzeuggröße in Anlehnung an die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt '06) in der jeweils geltenden Fassung dimensioniert sein.

(4) Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen. soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist im Bereich der Stellplatzanlage für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum mit einer nicht versiegelten Baumscheibenfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 40 Stellplätzen sind außerdem durch Grünstreifen oder Pflanzungen zu gliedern. Alternativ können die Grünflächen zur Abschirmung von Stellplatzanlagen gegen den öffentlichen Raum auch im Bereich der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen angelegt werden.

(5) Bei Anordnung von Stellplätzen in Gruppen (5 oder mehr Kfz.-Stellplätze) sind die Stellplätze über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

(6) Stellplätze für Besucher sind oberirdisch anzulegen und müssen ungehindert befahrbar und nutzbar sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und zu erhalten. Ihre Auffindbarkeit ist durch Hinweiszeichen zu erleichtern.

### **§ 4 Stellplätze auf einem Grundstück in der Nähe**

(1) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Die Herstellung auf einem anderen geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO) ist zulässig, wenn der übliche Fußweg zwischen dem jeweiligen Stellplatz auf dem anderen Grundstück und dem Gebäude auf dem Baugrundstück nicht länger als 300 m ist. Der übliche Fußweg zwischen dem Stellplatz auf dem anderen Grundstück und der baulichen Anlage auf dem Baugrundstück ist in einem Lageplan M 1:1000 darzustellen.

(2) Die Benutzung von Stellplätzen oder Garagen auf einem anderen geeigneten Grundstück ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Ansbach, die auch die Zufahrt mit umfasst, rechtlich zu sichern. Dies ist auch erforderlich, wenn das andere Grundstück im Eigentum des Bauherrn steht.

### **§ 5 Ablösung der Stellplatzpflicht**

(1) Soweit Kraftfahrzeugstellplätze nicht durch den Bauherrn hergestellt werden, kann die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Ablösung erfolgen (Ablösevertrag gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO), wenn die Stadt Ansbach der Ablöse zustimmt.

(2) Die Ablösesumme ist spätestens am Tage der Aufnahme der Nutzung, anderenfalls am Tage der abschließenden Fertigstellung der baulichen Anlage zur Zahlung fällig. Wird nach Fälligkeit gezahlt, ist die Ablösesumme für diese Zeit entsprechend § 238 Abgabenordnung (AO) zu verzinsen.

(3) Die Baugenehmigung darf erst erteilt werden, wenn der unterzeichnete Stellplatzablösevertrag und eine unbefristete selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe der Ablösesumme als Sicherheitsleistung bei der Stadt Ansbach vorliegen.

(4) Wird ein Bauvorhaben in mehreren Bauabschnitten ausgeführt, ist am Tage der Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Bauabschnittes eine anteilige Ablösesumme im Verhältnis der Zahl der für den Bauabschnitt erforderlichen Stellplätze zur Zahl der für das Bauvorhaben insgesamt erforderlichen Stellplätze zur Zahlung fällig.

### **§ 6 Ablösebeträge, Einteilung der Zonen\***

(1) Die Ablösebeträge werden pro Kraftfahrzeugstellplatz in allen Zonen einheitlich auf 4.500,- € festgesetzt.

Von der Ablösepflicht ausgenommen sind Nutzungsänderungen innerhalb der Zonen A 1 und A2 –südlicher Teil- soweit die künftige Nutzung folgende Zwecken dient:

Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Handwerksbetriebe oder Dienstleistungen nach Ziffer 2 der Richtzahlenliste.

(2) Zonenaufteilung:

Das Stadtgebiet wird in die Zonen A 1, A 2, B und C aufgeteilt. Maßgebend für Umgrenzung der Zonen A 1 und A 2 und den genauen Grenzverlauf ist die Zoneneinteilungskarte im Maßstab 1:5000, die als Anlage 2 Bestandteil dieser Satzung ist. Maßgebend für Umgrenzung der Zone B und den genauen Grenzverlauf ist die Zoneneinteilungskarte im Maßstab 1:10000, die als Anlage 3 Bestandteil dieser Satzung ist. Die Karten Anlage 2 und Anlage 3 werden bei der Stadt Ansbach -Bauordnungsamt- verwahrt und können dort während der allgemeinen Geschäftszeiten von jedermann eingesehen werden.

(3) Umgrenzung der Zone A 1 (Altstadtbereich):

Residenzstraße (nur Südseite) vom Schnittpunkt der verlängerten westl. Grenze der Grundstücke FINr. 408 u. 409 (Würzburger Str. 4 u. 6) mit der Residenzstraße nach Osten bis zur Einmündung Promenade; Promenade ab Einmündung in die Residenzstraße über Schalkhäuser Straße (beidseitig Zone A 1) bis Einmündung Kronacher Straße (Promenade gehört von der Residenzstraße bis zur Einmündung Bischof-Meiser-Straße beidseitig zur Zone A 1). Kronacherstraße (beidseitig Zone A 1) nach Norden bis Würzburger Straße und über die verlängerte westl. Grenze der Grundstücke FINr. 408 u. 409 (Würzburger Str. 4 u. 6) nach Norden bis zur Residenzstraße.

(4) Umgrenzung der Zone A 2 - Sonstige Innenstadt:

a) Zone A 2 Nördlicher Teil:

Residenzstraße vom Schnittpunkt der verlängerten westl. Grenze der Grundstücke FINr. 408 u. 409 (Würzburger Str. 4 u. 6) mit der Residenzstraße nach Süden bis Einmündung Kronacher Straße, von dort Würzburger Straße nach Westen bis Kasernendamm, Kasernendamm, Würzburger Landstraße bis Einmündung Karpfenstraße, Karpfenstraße, Brauhausstraße bis Schlossstrasse, Schlossstrasse beidseitig bis einschließlich HsNr. 37 u. 24, Bauhofstraße bis Baustraße, Baustraße nach Süden über Eyber Straße bis Residenzstraße, Omnibusbahnhof nach Westen (einschließlich Schlossplatz) bis Einmündung Promenade.

b) Zone A 2 Südlicher Teil:

Bischof Meiser-Straße ab Schlossplatz bis Bahnhofstraße, verlängerte Linie ab Bahnhofstraße nach Süden bis Bahnlinie, Bahnlinie nach Westen bis Bahnunterführung Endresstraße, von dort über Endresstraße und Merckstraße bis Schalkhäuser Straße.

(5) Umgrenzung der Zone B Mittleres Stadtgebiet:

Für die genaue Umgrenzung der Zone B ist die Anlage 3 zu dieser Satzung maßgebend. Insbesondere gehören zur Zone B: Ortsteil Schalkhausen, Bebauung am Mühlbach, Bocksbergsiedlung, Sportpark, Ortsteil Neuses, Klinikum, Gebiet zwischen Würzburger Landstraße und Rügländer Straße einschließlich Schulzentrum, Gebiet zwischen Rügländer Straße/Staatsstraße Nr. 2255 und Schlossstraße/Fürstenstraße einschließlich gesamtes Weinbergplateau, Ortsteil Hennenbach, Kammerforst, Bebauung Rabenhof, Gebiet zwischen Kammerforst/Rabenhofstraße und Nürnberger Straße, Windmühlberg, Ortsteil Pfaffengreuth, Ortsteil Eyb, Ziegelhütte, Gelände des früherem Schlachthofs, Tonwerk, Landesfinanzschule, Bebauung Am Beckenweiher früheres Kasernengelände Bleidorn, Kasernengelände Barton Barracks, Kleingartengelände Ludwigshöhe, Dombachsiedlung zwischen Dombachstraße und Feuchtwanger Straße / Knebelstraße, Gebiet Bezirksklinikum über Reiterzentrum bis Schalkhausen einschließlich Bebauung südlich Schalkhäuser Landstraße (Gebiet zwischen Feuchtwanger Straße / Knebelstraße und Schalkhäuser Landstraße).

(6) Zone C:

Zur Zone C zählt das Stadtgebiet, das nicht in den Zonen A 1, A 2 oder B liegt.

(7) Den Zonen sind beide Seiten der jeweiligen Umgrenzungsstraßen zuzurechnen (die Begrenzungsstraßen gehören dabei jeweils mit zur höherwertigen Zone). Soweit Straßen die Begrenzung zwischen den Gebieten A1 und A 2 bilden, sind die Gebäude und Grundstücke entlang dieser Straße dem Gebiet A 1 zuzurechnen. Soweit Straßen die Begrenzung zwischen den Gebieten A1 und B bilden, sind die Gebäude und Grundstücke entlang dieser Straße dem Gebiet A 1 zuzurechnen. Soweit Straßen die Begrenzung zwischen den Gebieten A2 und B bilden, sind die Gebäude und Grundstücke entlang dieser Straße dem Gebiet A 2 zuzurechnen.

## § 7 Abweichungen

Die Stadt Ansbach kann unter der Voraussetzung des Art. 63 BayBO Abweichungen von den Anforderungen dieser Satzung zulassen.

### **§ 8 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer amtlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach (StS) vom 24.03.2009 in der Fassung der Änderungssatzung vom 24.05.2012 außer Kraft.

Ansbach, den 24.08.2023

Stadt Ansbach

Deffner

Oberbürgermeister

\*) Hinweis: Die bisherige zonenbedingte Abstufung der Ablösebeträge wurde vom Stadtrat am 26.07.2023 bis auf Weiteres durch einen einheitlichen Ablösebetrag von 4.500,- € ersetzt. Die Zoneneinteilung (welche teilweise die Grundlage für den Verzicht auf Stellplatzabläsungen im Altstadtbereich bildet, wird vorläufig unverändert beibehalten.